

近日，乌鲁木齐市住房保障和房产管理局公布了商品房预售资金监管银行名单，分别是乌鲁木齐银行、新疆银行、天山农商银行、交通银行、中信银行、招商银行、乌鲁木齐农商银行、哈密市商业银行、兴业银行、中国银行、北京银行、建设银行、民生银行、农业银行、工商银行、浦发银行，新增加了华夏银行。

在商品房预售资金监管制度中，监管银行肩负着配合房产主管部门监督管理项目预售资金的收存、支付工作。监管银行从最初的8家增加到目前的17家，房地产开发企业可以选择其中任意一家银行作为项目预售资金存放的合作银行。各监管银行要按照要求和约定义务办理预售资金缴存、兑付业务。各商业银行、房地产开发企业应主动配合相关职能部门依法依规开展监督检查，及时处理好预售资金使用、管理工作。

规范预售资金监管制度

所谓商品房预售资金，是指房地产企业将其开发建设中的商品房建设项目在竣工验收备案前预先出售给购房人、由购房人按合同约定支付的预购房款，包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款等。

以往，预售资金在房子预售时就基本上一次性打入开发商账户，提取时间和方式均由开发企业支配。有开发企业透露：“在未进行预售资金监管前，开发商可以随意支配这笔钱，或用于偿还银行贷款，或竞买土地。最极端的现象是，有开发商携款而逃，留下‘烂尾楼’，让购房人的购房款打了水漂。”

实际上，除自有资金外，开发商两大主力资金来源就是预售资金和开发贷款。房产开发资金来源中预售资金占比不小，而且是涉及了少则数十家多则上百家购房家庭，一旦这个资金出现问题，后果不堪设想，所以加强商品房预售资金的监管力度，不仅仅能在一定程度上保护购房者的利益，同时也是房地产市场健康发展的基本要求。

乌鲁木齐市住房保障和房产管理局相关负责人表示：自从实施《乌鲁木齐市商品房预售资金监督管理办法》以来我们要求所有楼盘在销售前，必须与房产主管部门以及监管银行签订三方协议，确保所售商品房的预售资金被监管，否则无法申领预售许可证。这意味着包括预售资金在内的一系列楼盘预售行为，进入主管部门强制监管的范围。

提醒：业主要把预售款存入专用账户

实施《乌鲁木齐市商品房预售资金监督管理办法》后，房产主管部门实现了数据库与银行系统的全面对接，资金监管的账户直接由政府“托管”，而开发企业在任何

情况下要使用这笔资金，都需经过房管部门审批，资金只能用于指定楼盘的后期建设。“购房人交款的过程中，不让开发商直接碰钱。监管银行的配合，极大的提升了购房资金的安全。”

据悉，《乌鲁木齐市商品房预售资金监督管理办法》明确，预售款的收存是通过合同条款来制约的，也就是购房者应根据购房合同约定的付款方式及期限，把预售款直接存入合同所提到的专用账户。“但是很多时候，市民买房不看合同条款，交钱刷卡时都不知道钱去了哪里。”对此，住房保障和房产管理局建议市民买房时要看钱是不是刷进了监管账户。此外，购房人用按揭方式购房，按揭银行即为监管银行，应当在贷款合同或抵押合同中约定按揭款将发放到本房屋对应的专用账户。购房人办理按揭的银行若不是监管银行，按揭银行应当将按揭款划转入按揭房屋对应的专用账户，限制按揭款被划转到其他账户。

本文转自乌鲁木齐凤凰房产

福泰雅居二期

推荐理由：